

# GUIDE pour des OAP de qualité dans les PLU(i)

LIVRET PÉDAGOGIQUE

OCTOBRE 2016

édito



Mesdames et Messieurs les Maires, chers Collègues,

Encore une contrainte supplémentaire me direz-vous ? Non bien au contraire ! Les OAP vont vous permettre d'organiser les nouveaux espaces ouverts à la construction diversement. C'est pour vous, l'opportunité d'observer l'urbanisme et le territoire de votre commune sous un angle différent, et une occasion de réaliser du « sur mesure ».

La loi SRU et son évolution imposent une densification des constructions. Pourtant, l'effet de compactage immobilier pourrait être aéré et allégé en créant, par exemple, des espaces de jeux et des aires piétonnes, et bannir ainsi un tant soit peu les voitures et autres engins motorisés. Pensons cadre de vie et « Eco-quartier » pour certes se conformer à la législation tout en pensant environnement et bien-être de nos concitoyens.

Bernard SACQUÉPÉE,

Représentant de l'Association des Maires du Haut-Rhin dans le groupe de travail sur les OAP initié par la DDT



Un PLU, c'est dessiner les contours d'un développement durable pour les 10-15 ans à venir et en définir les orientations d'aménagement (sources : PLU de Buschwiller et photos AURM)

## Aider les communes à mieux mettre à profit les orientations d'aménagement et de programmation

### Quelques chiffres

sur les PLU, les PLUi et les OAP,  
en Alsace ... (chiffres au 1<sup>er</sup> octobre 2016)

**228** PLU en chantier en Alsace

**199** en cours d'élaboration

**29** en cours de révision

... et **168** autres documents  
susceptibles d'être révisés ou  
intégrés dans une procédure  
de PLUi

**24** PLUi en Alsace dont

1 métropole

23 communautés de communes  
... en attendant les PLUi suivants

... soit **537** communes  
concernées par les OAP

*L'agrément du cadre de vie urbain et villageois tient à la qualité des projets proposés par les aménageurs et architectes (formes d'habitat, architectures, espaces publics et paysagers, etc). Mais, en amont, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est une étape déterminante, tant dans l'expression politique du projet communal ou intercommunal que dans la rédaction technique du document. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type sectorielles notamment se révèlent être un véritable outil de projet dans le PLU, afin de mieux se projeter sur le devenir des sites stratégiques d'un territoire.*

La loi SRU du 13 décembre 2000 a créé, en même temps que le PLU, un nouvel outil mobilisable pour encadrer les sites de projet : les orientations d'aménagement. D'abord facultatives, les OAP sont désormais obligatoires pour les zones d'extension mais elles sont aussi très intéressantes à mobiliser dans les secteurs déjà urbanisés (interstices non bâtis ou sites à restructurer). Le décret du 28 décembre 2015 renforce le rôle des OAP pour garantir la cohérence et la qualité des projets d'aménagement et de construction. Le PLU peut opter pour un règlement plus allégé dont les OAP prennent le relais avec une approche plus graphique et plus qualitative du projet urbain. Les OAP peuvent être rédigées par secteur ou par thématique. Elles offrent également, dans le cas d'un PLU à une échelle intercommunale (PLUi), la possibilité d'intégrer les politiques communautaires liées à l'habitat et aux transports (équivalentes au Programme Local de l'Habitat et au Plan de Déplacements Urbains).

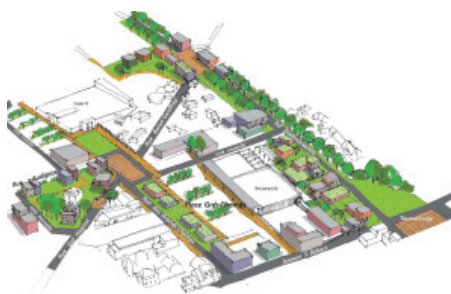
Aujourd'hui, le constat quant à la rédaction des OAP est triple : un manque de recul, une pratique encore timide et une qualité encore nettement perfectible. C'est pourquoi, les services départementaux de l'État ont jugé utile de rédiger, non pas une doctrine ou un modèle, mais de mettre à disposition des collectivités alsaciennes un guide à la fois pédagogique et méthodologique. Son objectif : les accompagner dans la rédaction des OAP de leurs PLU et PLUi, et plus globalement dans le changement radical de société qui se prépare à hauteur du rôle que l'urbanisme peut y jouer.

# QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET

## ➔ De l'énoncé d'un projet ...



Brest Métropole Océane, un projet clairement énoncé : un PLUi et des OAP affichés "facteur 4", c'est-à-dire en 4 volets mais aussi engagé sur la transition énergétique pour la division par 4 des émissions de gaz à effet de serre



Ancenis : des OAP énonçant un vrai projet urbain pour le secteur Badbrückenau, avec simulations d'aménagement et principes bien définis à l'appui

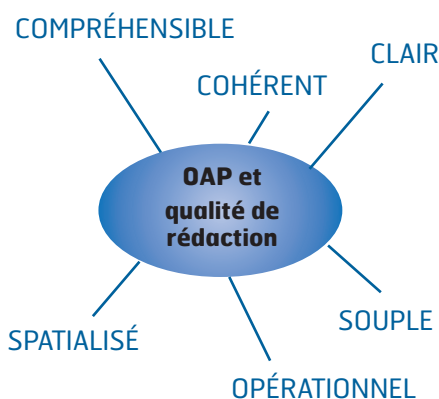
La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a mis **la démarche de projet au coeur du PLU(i)**. Le PLU(i) doit **FAIRE PROJET** urbain, projet de village, projet de ville, projet communautaire.

Ce projet propre au territoire se traduit dans l'ensemble des documents du PLU(i). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce le projet dans ses grandes lignes. Dans sa continuité, **les OAP déclinent de manière plus fine et plus spatialisée le projet**. Les OAP permettent de **donner sens et force au règlement** qui les accompagne pour dépasser la dimension basique et étiquetée du règlement pourvoyeur ou réducteur de droits à construire.

## Les OAP, un bel outil de projet ...

- un outil pour **spatialiser et concrétiser le projet de territoire** du PADD,
- l'énoncé d'un **projet d'intérêt général ou collectif** et sa traduction en termes de **principes** et parfois de **programmes d'actions** (dans le cas de certains PLUi),
- une **souplesse de rédaction**, propice à l'énoncé d'un projet qu'on ne connaît pas encore dans ses réalités opérationnelles,
- la juste mesure, au cas par cas, pour **guider et orienter sans confiner** le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle,
- un outil qui prépare le dialogue avec les aménageurs, en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues pour le projet d'aménagement,
- **des orientations avec lesquelles les permis doivent être compatibles** (non pas conformes) pour laisser une certaine liberté à l'expression des futurs projets.

## ➔ ... à une mise en oeuvre aisée



Les mots-clés d'une mise en oeuvre aisée des OAP



Donner à voir, à imaginer un projet possible

Pour **PASSER DU PROJET À LA RÉALITÉ**, les OAP doivent pouvoir s'appliquer sans difficultés.

**Guider le projet dans sa conception sans le brider** tient à la manière d'aborder les OAP et leur contenu, c'est-à-dire au "fond".

**Assurer la bonne instruction des permis** d'aménager ou de construire à venir tient à une rédaction des orientations et principes d'aménagement qui soit claire et facilement compréhensible et appropriable par le plus grand nombre, autrement dit à la "forme".

## Les OAP, du projet à la réalité ...

- **de la cohérence et une bonne complémentarité entre les OAP et les autres pièces du PLU** : le PADD, le règlement applicable et le rapport de présentation,
- **pas de "mots fourre-tout", de jargon urbanistique, de termes flous** ou tournures sujets à interprétation (ex : pertinent, de qualité, ...),
- **des documents graphiques utilisés à bon escient** (schémas, coupes, vues 3D, simulations, photos, ..) pour préciser et/ou illustrer certains principes. Veiller à une bonne lisibilité et compréhension (légendes, titres, valeur de l'illustration),
- **un juste équilibre entre affirmation de principes et souplesse/adaptabilité** de projet pour laisser une certaine place à l'expression du projet, aux contraintes opérationnelles et à l'évolution de la conjoncture et du marché.

## → Une mise en musique des différentes problématiques ...



Le quartier Saint-Jean des Jardins à Chalon-sur-Saône : des espaces privés et publics qui s'ouvrent l'un à l'autre, pour un quartier agréable à vivre et à circuler



Le parc d'activités des Collines à Mulhouse : des noues végétalisées qui accompagnent les espaces publics et dialoguent avec les espaces attenants

Il s'agit, dans la réflexion comme dans la rédaction, de **CRÉER DES PASSERELLES entre les multiples enjeux et aspects de l'aménagement**. Une telle approche permet d'assurer de la cohérence entre des politiques et actions qui restent parfois trop cloisonnées. Elle permet également de **CRÉER DES SYNERGIES qui font force et sens dans le projet et dans l'aménagement**.

### Les OAP, pour un projet rassembleur ...

- **dépasser les principes basiques d'aménagement**, réduits trop souvent à l'accès et la desserte du site et aux typologies d'habitat attendues,
- **apporter une réponse à tous les enjeux identifiés** dans le diagnostic du territoire et/ou du site,
- **faire résonner les problématiques d'aménagement entre elles** pour apporter de la cohérence et traiter ce qui interagit ensemble.

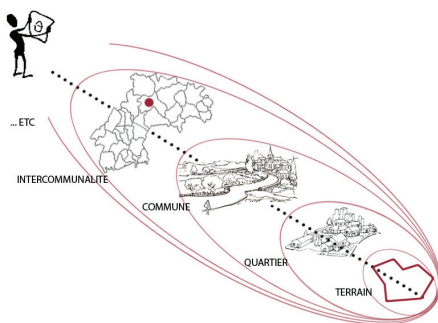
### Pour illustrer ...

Poser un principe de **gestion alternative des eaux pluviales** par noues végétalisées qui jouent aussi un **rôle d'agrément des cheminements piétons** et espaces publics et de transition paysagère avec les espaces agricoles ou naturels. Penser la **localisation et l'implantation des activités et des types d'habitat** pour qu'elles contribuent à dessiner et **animer l'espace public ou collectif**.

**Articuler le développement résidentiel selon la desserte en transports** en commun et l'offre en équipements, commerces et services.

**Dessiner une trame verte** intégrant tant les espaces agricoles et naturels que les espaces paysagers au sein des espaces urbanisés, etc.

## → ... et des diverses échelles de réflexion



Savoir changer d'échelle, passer de l'une à l'autre pour un projet bien pensé (source : AURM)

Une OAP s'applique sur un **périmètre donné** qu'elle mentionne : un secteur restreint délimité (OAP de secteur), un ensemble de sites visés (orientations générales communes) ou toute une commune ou intercommunalité (OAP thématique ou de PLUi). Pour autant, au moment de la rédaction des OAP, il faut **INTERROGER À DIFFÉRENTES ÉCHELLES LES PROBLÉMATIQUES d'aménagement et de programmation**, des échelles plus larges et/ou plus fines que celle du périmètre d'application.

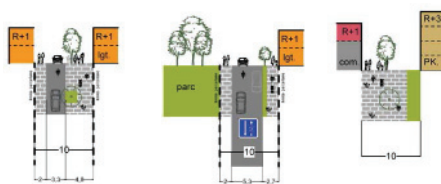
### Les OAP, pour croiser les échelles ...

- **élargir l'échelle de réflexion**, pour traiter les interactions avec les territoires voisins dans lesquels on s'insère et on vit,
- **travailler à une échelle fine de proximité**, pour des orientations et principes d'aménagement sur mesure, au plus près des préoccupations spatiales ou sociales.

### Pour illustrer ...

**Élargir la focale** : Quel rôle peut jouer ce site ou quartier dans la commune ? Comment assurer une continuité et une cohérence de la trame verte ou des cheminements piétons par delà les quartiers ou limites communales ? Quelle programmation d'habitat pour une bonne répartition à l'échelle intercommunale ? ...

**Réduire la focale** : Quelle implantation ou localisation des constructions selon qu'on se situe en milieu assez dense ou en milieu très rural ? Quelle configuration de voirie selon qu'on souhaite une circulation fluide ou au contraire à dominante piétonne ? Quels aménagements pour des espaces privatifs ou au contraire collectifs ou publics ?



PROFILS DESSERTE (simple et double sens) (4)

PROFIL COUR URBAINE (5)

Ajuster le profil des voies (source : PLU de Romans/Isère, OAP)

# RETOUR D'EXPÉRIENCE : SAINTE-CROIX-AUX-MINES

## Un projet d'habitat volontariste et évolutif ...

### “ Témoignages



Monsieur PEPIN,  
Habitant d'une maison  
"Coccinelle"

#### Le quartier correspond-il à vos attentes ?

« Définir des nouveaux éco-systèmes du "vivre ensemble", telle est la réussite de l'écoquartier des Coccinelles. Les voisins se connaissent, se côtoient, s'entraident. Les parcelles bien que petites (environ 3 ares) suffisent amplement. Les jardins ne sont pas clôturés et ils donnent accès directement à la piste cyclable. Il en résulte une belle proximité entre les habitants et sans aucune promiscuité. C'est un cadre de vie idéal pour habiter, travailler ou séjourner. »










Frédéric MONIN-GUENOT,  
Parc Naturel Régional  
des Ballons des Vosges

#### Quel est le point de vue du Parc sur la rédaction d'OAP pour ce projet ?

« Le PLU date d'avant Grenelle, on ne parlait donc que d'une Orientation d'Aménagement annexée au PADD. Pour autant, l'outil s'était déjà révélé très efficace pour exprimer une idée de positionnement du bâti cohérent mais non aligné, point fort du projet pour garantir l'intimité de chaque logement à la parcelle mais intraduisible par une règle stricte. Lorsque le projet a dû évoluer pour s'affranchir d'une forme architecturale jugée trop contraignante, l'OAP a plus encore montré son efficacité en ouvrant le champ des possibles sans pour autant compromettre les intentions initiales de la collectivité : densité maîtrisée, intimité, respect du cadre de vie, adaptation au lieu et au sol, valorisation paysagère... »



	Plantations à créer		Emprise de l'opération d'ensemble
	Espace inconstructible		Fossés drainants existants à maintenir
	Espace constructible		Recul minimal des constructions (1,90m) par rapport au fossé Est-Ouest existant
			Sentier pédestre existant

### La qualité des OAP, quelques mots clés (extraits du document des OAP du PLU)

« Nombre suffisant de logements »

« Permettre aux logements d'évoluer »

« Logements économes en énergie »

« Réfléchir à une autre forme de parcelle, à une autre forme de construction et à une autre forme de quartier »

« Éviter les espaces résiduels sans fonction »

« Espace extérieur confortable sans trop d'entretien »

« Raccorder le lotissement au quartier environnant »

# LE LOTISSEMENT DES COCCINELLES



... et des orientations d'aménagement modifiées qui ont permis au projet de mieux s'adapter au contexte et au marché



Sources :  
Conception : Architectes G. Studio, Klein-Baumann  
Paysagiste : Buno Kubler  
Transposition réglementaire : ADAUHR - 2010

0 10 m

## Les bons réflexes et principes des OAP (extraits du document des OAP du PLU)

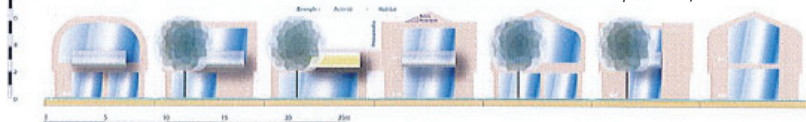
- “Les constructions devront être édifiées en tenant compte du schéma” ci-dessus (espace constructible, espace non constructible pour plantations à créer et fossés drainants à maintenir)
- “Un passage libre, couvert ou non, devra être maintenu entre la rue des Coccinelles et la piste cyclable”, sur chaque parcelle

“Garantir un aménagement cohérent et de qualité”

“Prévoir un traitement paysager pour accompagner et structurer le lotissement”

- Les constructions devront “assurer une cohérence globale du site tout en permettant une ouverture de l'expression architecturale” :
  - “assurer une harmonie au niveau des teintes des façades”
  - “la forme des toitures [...] devra s'appuyer sur les types de toitures illustrées ci-après”

un exemple de front urbain



La mobilisation d'une friche ferroviaire de 0,66 hectare, proche du coeur du bourg, pour préserver les terrains plats de fond de vallées pour l'agriculture



Un modèle architectural initial “Coccinelle” qui a su être adapté pour relancer la commercialisation, sans dénaturer l'esprit du projet



Un lotissement innovant mais bien intégré dans son environnement constructif et paysager, respectueux du cadre de vie



Un système de noues végétalisées qui séparent les parcelles et créé une ambiance très naturelle

Source photos : DDT du Haut-Rhin)

# QUELS SONT LES BONS RÉFLEXES POUR ABORDER UNE

## ➔ Se poser les bonnes questions en amont

Avant même de lancer les études du PLU, la collectivité (élus et techniciens des services) doit prendre **un temps nécessaire et essentiel en se posant LES BONNES QUESTIONS**. Les réponses trouvées aideront à prendre les décisions les plus appropriées et à rédiger le cahier des charges du PLU(i) pour un chiffrage adéquat par le bureau d'études.



Les bonnes questions à se poser ...  
avant de rédiger des OAP

### Les OAP, un outil à anticiper ...

- quelles OAP est-on obligé ou a-t-on intérêt à faire ? **Quels sont les sites stratégiques ou les enjeux et problématiques importants**, sur le territoire (communal ou intercommunal) pour lesquels des OAP seraient intéressantes ?
- dans le cas d'un PLUi, quelles compétences l'intercommunalité veut-elle gérer ? **Faut-il intégrer un volet habitat (valant PLH) et/ou un volet transport (valant PDU) ?**
- **quelle visibilité sur la temporalité et la définition des futurs projets potentiels ?** Faut-il une étude préalable ou parallèle au PLU(i) (faisabilité, définition, programmation) ?
- sur les sites d'OAP et sites potentiels de projet, **quelle concertation et quelle politique de mobilisation du foncier porter ou mener** auprès des propriétaires, des acteurs concernés et des riverains pour favoriser la mise en oeuvre du projet ?

### Pour illustrer ...

- quels sont les enjeux et objectifs pour chaque site ou chaque thème traité en OAP ?
- jusqu'à quel niveau de précision a-t-on intérêt à aller dans la rédaction des OAP, selon l'état de connaissance et d'avancement des projets ?
- quelle complémentarité entre contenu des OAP et approche réglementaire ? Comment traduire le projet : OAP et/ou règlement ?
- a-t-on intérêt à recourir à des illustrations et, si oui, lesquelles serviront le projet ?

## ➔ Définir les principes essentiels

Pour énoncer avec force le projet et pour une mise en oeuvre aisée, les OAP doivent reposer sur un certain nombre d'**ORIENTATIONS DÉTERMINANTES** sur le fond, fermes sur la forme et **garantes de l'atteinte des objectifs poursuivis et des attentes**.

### BIODIVERSITE

#### PRESCRIPTIONS

#### PRESERVATION ET VALORISATION D'ELEMENTS EXISTANTS

Conservation d'éléments de végétation existants (haies, boisements, bosquets, arbres remarquables, prairies...) à intégrer dans les projets d'aménagement comme composante paysagère et facteur de biodiversité.

Cette végétation préservée peut nécessiter des opérations de nettoyage, de renforcement (plantations complémentaires)... pour améliorer son potentiel écologique ou favoriser son intégration dans le tissu urbain.

#### PLANTATIONS



Diversité des formes et des densités de végétation pour constituer la trame verte des différents projets : haies (avec strates arborées, arbustives et herbacées), alignements d'arbres, boisements, prairies, végétation hygrophile au niveau des dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales (fossés, noues, bassins à ciel ouvert).

Création de continuités (corridors biologiques) entre les secteurs à densité végétale importante (conservés ou créés) de façon à assurer, y compris en milieu urbain, les échanges entre les habitats naturels et éviter ainsi l'isolement des populations animales.

#### PRECONISATIONS

#### ENGAGEMENT SUR LA GESTION DIFFERENCIEE DES ESPACES PUBLICS

Application des méthodes de **gestion différenciée** (entretien adapté des espaces verts selon leurs caractéristiques et leurs usages) des espaces publics végétalisés : fauche tardive sur certains espaces prairiaux avec export des résidus de coupe, paillage des massifs, plantations de vivaces plutôt que de plantes annuelles, lutte biologique intégrée, recyclage des déchets verts (compostage, paillage)...



*Différencier ce qui est essentiel et attendu, de ce qui est secondaire et souhaité  
(source : PLU d'Anceis, OAP sur la biodiversité)*

### Les OAP, des principes forts ...

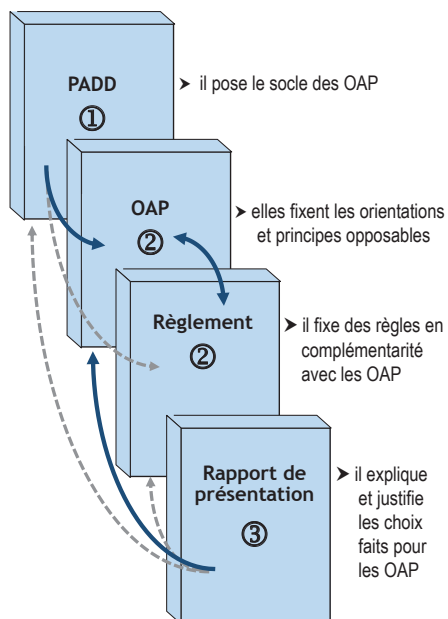
- **identifier les orientations et principes intangibles**, les "points durs" : ceux qui sont essentiels au projet,
- **des principes intangibles à exprimer de manière claire et ferme** comme étant à respecter, avec une formulation proche de la prescription réglementaire et un report sur un document graphique s'il existe,
- **identifier les orientations et principes secondaires** : ceux qui apportent une plus-value mais sur lesquels un respect modéré ou une alternative sont envisageables, sans remettre en cause l'esprit du projet.
- **des principes secondaires à exprimer avec plus de souplesse et de marge d'appréciation** : vocable plus ouvert, formulation proche de la recommandation.

### Pour illustrer ...

Un principe fort de diversité des logements, voire de densité (notamment si imposée par le SCoT). Puis, en principe secondaire, des typologies d'habitat possibles pour opérer cette diversité (avec références ou photos illustratives).

Un principe fort pour une bonne insertion et intégration urbaine dans l'existant (volumétrie des constructions, connexion des liaisons, etc). Puis en principe secondaire, la performance énergétique des constructions nouvelles ou rénovées.

## ➔ Être en cohérence avec les autres pièces du PLU



Les OAP parmi les autres pièces du PLU : liens et rôles associés

De la **COHÉRENCE** et de la **COMPLÉMENTARITÉ** entre les OAP et les autres pièces du PLU dépend une mise en oeuvre aisée des OAP, tant au moment de l'instruction des permis d'aménager, qu'à l'étape de la réalisation et de l'aménagement.

Les OAP trouvent leur fondement dans le PADD, fil conducteur du PLU. OAP et règlement (écrit et graphique) s'appuient l'un sur l'autre et se complètent. Le rapport de présentation légitime les OAP en les expliquant et les justifiant, pour pouvoir s'y référer pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, a fortiori en cas de contentieux.

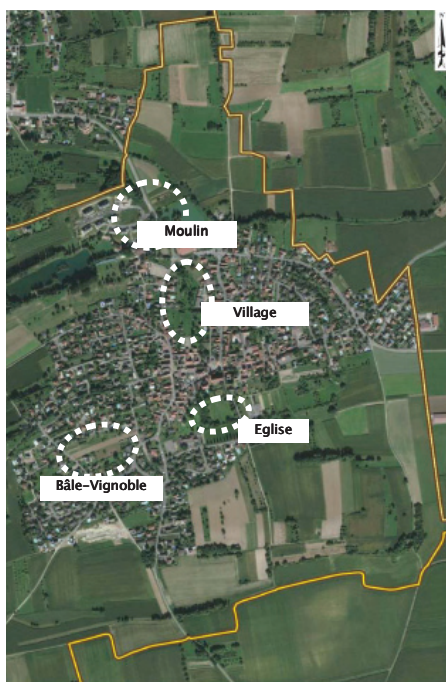
### Les OAP, des liens au sein du PLU(i) ...

- dans la **continuité directe du PADD**, pour une déclinaison fine en termes de moyens et d'espace. Ne pas se contenter d'orientations générales ou génériques reprises du PADD,
- une **complémentarité avec le règlement écrit et graphique**. S'assurer de l'absence de toute contradiction ou ambiguïté entre dispositions réglementaires et OAP sur un même secteur. Ne pas rédiger les OAP à la manière du règlement,
- une **justification des OAP et une explication des orientations et principes retenus dans le rapport de présentation** (document non opposable) : logique de chaque principe, objectifs poursuivis et attendus, intentions du projet, simulations d'aménagements possibles à titre indicatif, etc.

### Pour illustrer ...

Ne pas écrire dans les OAP que les voiries auront une largeur d'environ 8 mètres (ou entre 7 et 8 m) si le règlement dit dans le même temps qu'elles feront 8 mètres de largeur. Car le règlement s'appliquant strictement, la souplesse suggérée par les OAP sera sans effet.

## ➔ Penser contexte local et faire du "sur mesure"



Aborder chaque OAP de secteur spécifiquement selon sa localisation, son site, son rôle, ses enjeux, etc (source : PLU Eschentzwiller, OAP)

Quand bien même les OAP se préoccupent de sujets similaires (développement résidentiel, desserte, aménagement, espaces publics, etc), elles ne peuvent et ne doivent dans leur rédaction **PAS ÊTRE UN COPIER-COLLER d'un site à l'autre, d'une commune à l'autre, d'un territoire à un autre**. Pour autant, il peut y avoir des principes et orientations qui s'avèrent communs et pertinents sur plusieurs sites, avec un même niveau de traduction.

### Les OAP, pour coller au territoire ...

- une **rédaction et des justifications en fonction du contexte** : type de commune/de site, contexte géographique, histoire du site, enjeux locaux et spécifiques, etc
- une prise en compte des réalités de la géographie du site et du paysage
- la **possibilité de rédiger un chapitre général développant des principes communs**, pour une application de ceux-ci à l'ensemble des secteurs d'aménagement (ex : offre d'habitat diversifiée, une gestion alternatives des eaux pluviales, etc).

### Pour illustrer ...

Les questions à se poser :

- quel niveau et type de développement attendre sur un territoire de cette taille ?
- est-on sur un site vierge en extension ou bien sur un site en milieu urbanisé cerné de constructions et/ou plus contraint ?
- est-on dans un territoire de plaine, de piémont ou de montagne et avec quelle identité et quelles spécificités géographiques associées ?
- y a-t-il une histoire qui marque fortement les lieux ? un patrimoine à considérer ?
- y a-t-il des enjeux très particuliers à traiter (élément naturel ou patrimonial à protéger, risque d'inondations, carence en logement social, ...) ?

# DES ANALYSES DE CAS POUR GUIDER

## Des études de cas pour tous types de communes ou de sites



Le présent livret du guide est accompagné d'une annexe méthodologique : une série d'analyses d'orientations d'aménagement et de programmation issues de documents d'urbanisme en vigueur (PLU et PLUi), situés en Alsace ou dans d'autres territoires français.

Ces orientations d'aménagement présentées et analysées ont été choisies pour couvrir un large champ de contextes communaux et de problématiques de sites : du petit site villageois à l'échelle intercommunale, en passant par le quartier urbain ; de l'opération de logements à la zone d'activités, en passant par l'aménagement des espaces naturels.

## 22 cas d'orientations d'aménagement et de programmation analysés en termes de contexte, de contenu et de bilan

**FICHE 4 - DIDENHEIM (Haut-Rhin)**  
**Parc d'activités des Collines II**

Orientation graphique

PLU approuvé en 2010  
1 700 habitants

Contexte des OAP : Village  
Extension Zone d'activités Environnement

Orientation d'aménagement  
Organisation des déplacements

Orientation d'aménagement  
Aménagement et paysage

22 GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR DES OAP DE QUALITÉ DANS LES PLU(i) - Annexe

**Volet "contexte et contenu de l'OAP"**

Contexte (PLU(i), commune, site)  
Extraits de l'OAP  
(orientations écrites et graphiques)

**Volet "analyse et bilan de l'OAP"**

Niveau de qualité des OAP  
Atouts et éventuelles faiblesses  
Bilan de la mise en oeuvre  
(réalisation du projet, instruction des OAP, etc)

**BILAN DE LA MISE EN OEUVRE des OAP**

**Une première ZAC réussie**  
La ZAC n°1, dont les travaux avaient débuté en 1997, totalement occupée par des entreprises fin 2008. Une attractivité due à sa situation en zone franche, mais aussi due à ses qualités d'aménagement (accessibilité, harmonie architecturale, abondance des espaces verts).

**L'aménagement de la zone engagé pour moitié**  
A la suite, l'aménagement de la ZAC n°2 a démarré, ralenti par la crise immobilière. A ce jour, plus de la moitié des 75 ha de la ZAC est aménagée (partie nord: les plantations en bordure de ce qui est dénommé « parc central » sur le schéma des OAP ont déjà été réalisées et une partie des lots déjà construits).  
La ZAC n°2 devrait donc suivre le même chemin que la ZAC n°1 en termes de qualité d'aménagement. Toutes les constructions sont soumises à la validation des projets par un architecte-conseil et un paysagiste-conseil, chargés de faire respecter un cahier de recommandations sur l'allure générale des bâtiments, leur intégration dans le paysage (les toitures devront être de couleur verte), leur orientation, les aspects themiques, le choix des matériaux, l'aménagement des abords immédiats, la gestion des eaux pluviales, le tri sélectif... sans oublier des prescriptions concernant des abris à vélo, avec des voies réservées aux cyclistes.  
Ce cahier de recommandations et cette validation des projets par des professionnels sont des moyens efficaces en relais du PLU (règlement et OAP) pour garantir l'efficacité des attendus, mais aussi pour assurer le passage parfois délicat entre principes urbains souhaités et réalité des contraintes opérationnelles.

Sources photos : Mulhouse Alsace Agglomération et Mongiello & Pissan Architectes

ANNEXE GUIDE OAP - Analyse de cas pour aider à la rédaction

25

### Pour aller plus loin ...

#### • Annexe du guide :

" Pour des orientations d'aménagement et de programmation de qualité dans les PLU(i) : Un guide pour aider à la rédaction : des analyses de cas ", AURM, 2016, 115 pages

#### Pour se procurer le guide ...

• Sur le site de l'Association des Maires du Haut-Rhin : <http://www.amhr.fr/>

• Sur le site haut-rhinois des services de l'État :

<http://haut-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-habitat/Documents-d-urbanisme>

• Sur le site de l'AURM : <http://www.aurm.org/>

### Guide édité par : Directions Départementales des Territoires du Haut-Rhin et du Bas-Rhin

Tel : 03 89 24 85 76 et 03 88 88 91 00

Site web : [www.haut-rhin.gouv.fr/](http://www.haut-rhin.gouv.fr/) [www.bas-rhin.gouv.fr/](http://www.bas-rhin.gouv.fr/)

Directeurs de la publication : Thierry Gindre (DDT68) et Jean-Philippe d'Issernio (DDT67)

Rédaction : Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM)

Crédit photo : AURM sauf mention contraire

ISSN : 2100-1715, dépôt légal à parution

Octobre 2016

Reproduction autorisée avec mention de la source et référence exacte